

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0006/2018/BV

Datum:
16.01.2018

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035,
Ausschreibung der Berichterstellung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 06. März 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	31.01.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.02.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	01.03.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Berichterstellung der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 entsprechend der in der Begründung aufgeführten Schwerpunkte auszuschreiben.*
2. *Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 50.000 Euro werden für das Jahr 2018 mit 25.000 Euro aus dem Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zur Verfügung gestellt. Weitere 25.000 Euro sind im Doppelhaushalt 2019/2020 zu veranschlagen.*

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Erstellung Bericht Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Beauftragung externes Büro inkl. Druckkosten)	50.000 Euro
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
Teilhaushalt Amt 12 aus Doppelhaushalt 2017/2018	25.000 Euro
Veranschlagung Doppelhaushalt 2019/2020	25.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Eine regelmäßige vertiefende Wohnraumbedarfsanalyse ist notwendig, um aktuelle und zukünftige Wohnraumbedarfe sowohl quantitativ als auch qualitativ unter Berücksichtigung städtischer Entwicklungen zu ermitteln. Dazu soll eine Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg mit dem Zeithorizont 2035 in Auftrag gegeben werden (siehe Antrag Nr. 0065/2017/AN). Die Ergebnisse der Analyse, die auch stadtteilbezogene Informationen enthalten soll, bilden die Grundlage für die Prognose zukünftiger Bedarfe, die relevant für die Bauflächenbedarfsermittlung und eine qualifizierte Innenentwicklung sind.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 31.01.2018

Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.02.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2018:

30.1 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035, Ausschreibung der Berichterstellung Beschlussvorlage 0006/2018/BV

Als Tischvorlage wird ein **Antrag** der CDU-Fraktion (Anlage 1 zur Drucksache 0006/2018/BV) verteilt. Der Antrag lautet wie folgt:

Den Ausschreibungstext unter Seite 3.2 (letzter Unterpunkt bei Art der zu erhebenden Informationen) zu ändern in:

- Schaffung von ~~bezahlbarem~~ Wohnraum **für alle Einkommens- und Gesellschaftsschichten in allen Preissegmenten**
- Zielgruppen „Senioren“ ~~und~~ „Studierende“ **und „Familien“**
- Wohnraum als Standortfaktor und
- zusätzlicher Wohnraumbedarf, zum Beispiel für Menschen auf der Flucht.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Grasser, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Mirow, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Mumm, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Breer, Stadtrat Föhr

Im Meinungsaustausch wird angesprochen, dass nicht klar sei, warum in allen Preissegmenten ausgeschrieben werden solle. Das Angebot im hohen Preissegment werde als ausreichend erachtet.

Dem gegenüber steht die gegenteilige Wahrnehmung, dass das Angebot dort nicht ausreichend sei. Eine Bedarfsanalyse für alle durchzuführen, sei unschädlich, zumal eine Entscheidung doch erst nach der Analyse getroffen werde. Es werde nicht in Abrede gestellt, dass im mittleren und unteren Preissegment das Defizit hoch sei. Jedoch dürfe vor der Analyse keine Priorisierung vorgenommen werden.

Stadträtin Mirow stellt den **Antrag**

Getrennte Abstimmung der im Antrag genannten und zu ändernden Punkte

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die zu ändernden Passagen des CDU-Antrages getrennt zur Abstimmung:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommens- und Gesellschaftsschichten in allen Preissegmenten |
|---|

Abstimmungsergebnis: mit 26 : 11 : 4 Stimmen beschlossen

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Zielgruppen „Senioren“ und „Studierende“ und „Familien“ |
|--|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Somit stellt der Oberbürgermeister folgende geänderte Beschlussempfehlung zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Berichterstellung der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 entsprechend der in der Begründung aufgeführten Schwerpunkte auszuschreiben.*
2. *Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 50.000 Euro werden für das Jahr 2018 mit 25.000 Euro aus dem Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zur Verfügung gestellt. Weitere 25.000 Euro sind im Doppelhaushalt 2019/2020 zu veranschlagen.*

Der Ausschreibungstext (wie unter Seite 3.2 der Beschlussvorlage 0006/2018/BV aufgeführt) wird wie folgt geändert:

- **Schaffung von Wohnraum für alle Einkommens- und Gesellschaftsschichten in allen Preissegmenten**
- Zielgruppen „Senioren“, „Studierende“ **und „Familien“**
- Wohnraum als Standortfaktor und
- zusätzlicher Wohnraumbedarf, zum Beispiel für Menschen auf der Flucht.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Änderungen

Begründung:

Anlass der Erstellung der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035

Mit dem Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 25.09.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse vorzunehmen (vergleiche Antrag Nr.: 0065/2017/AN).

Das Handlungsprogramm Wohnen, das der Gemeinderat im Februar 2017 verabschiedet hat, ist als Rahmenkonzept zu verstehen, das wohnungspolitische Handlungsschwerpunkte für Heidelberg benennt und geeignete Maßnahmen daraus ableitet (siehe Drucksache 0333/2016/BV). Die jüngste Wohnraumbedarfsanalyse von 2013 (siehe Drucksache 0090/2013/IV) diente durch die Ermittlung des Gesamtwohnungsbedarfs bis 2030 und die Analyse relevanter Zielgruppen als eine wichtige Grundlage für die Erstellung des Handlungsprogramms.

Eine regelmäßige vertiefende Wohnraumbedarfsanalyse ist notwendig, um aktuelle und zukünftige Wohnraumbedarfe sowohl quantitativ als auch qualitativ unter Berücksichtigung städtischer Entwicklungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Analyse bilden die Grundlage für die Prognose zukünftiger Bedarfe, die relevant für die Bauflächenbedarfsermittlung und eine qualifizierte Innenentwicklung sind.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen seit 2013 und einem benötigten Prognosehorizont bis 2035 ist es erforderlich, die Wohnraumbedarfsprognose an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und neu zu erstellen. Die Ergebnisse sollen in die anstehende Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) einfließen.

Art der zu erhebenden Informationen

Für die Wohnraumbedarfsanalyse sind sowohl qualitative als auch quantitative Daten für den Zeithorizont 2035 zu ermitteln bzw. auszuwerten.

- **Zielgruppen und Haushalte:** In welchem Preis- und Zielgruppensegment muss aktuell und zukünftig Wohnraum geschaffen werden? Im Rahmen einer Typenbildung für Wohnzielgruppen lassen sich sowohl quantitative als auch qualitative Informationen über die Zielgruppen und Haushalte ermitteln (zum Beispiel über unterschiedliche Einkommensgruppen, kurz-, mittel- bis langfristige Bedarfe sowie Standort- und Wohnpräferenzen). Als Grundlage sollen hierzu eigene statistische Daten (zum Beispiel aus der Bevölkerungsprognose) herangezogen und korreliert werden sowie die Erhebung weiterer Daten beauftragt werden. Zudem ist es vorgesehen, eine Bewertung des Heidelberger Wohnungsmarktes, zum Beispiel mittels Experteninterviews, durchzuführen.
- **Einwohnerbewegungen (Zuzüge, Wegzüge, innerstädtische Umzüge):** Welche Wanderbewegungen können im Wohnungsmarkt ermittelt werden? Die Bestimmung der Dynamik innerhalb der Wohnungsteilmärkte durch Ermittlung der Zuzugs- und Wegzugsquoten sowie die Quote innerstädtischer Umzüge geben Aufschluss über Entwicklungstendenzen der Wohnungsnachfrage. Ziel ist eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Zielgruppen, Alterskohorten und räumlicher Herkunft

- **Nachfrageprognose:** Berechnung der Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2035, differenziert in Teilsegmente.
- **Räumliche Differenzierung:** Die Untersuchung soll auch räumliche Aussagen über den Ist-Zustand und die Entwicklungen des sowohl gesamtstädtischen als auch stadtteilbezogenen Raumes treffen. Hierzu soll an das Format der Stadtteilsteckbriefe der bisherigen Wohnraumbedarfsanalyse angeknüpft werden.
- Aufbauend auf das Handlungsprogramm Wohnen und die darin beschriebenen wohnungspolitischen Zielsetzungen sollen folgende Themen in der Wohnraumbedarfsanalyse vertiefend bearbeitet werden:
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
 - Zielgruppen „Senioren“ und „Studierende“,
 - Wohnraum als Standortfaktor und
 - zusätzlicher Wohnraumbedarf, zum Beispiel für Menschen auf der Flucht.

Vorgehensweise und Zeitplan

Es ist vorgesehen, ein externes Gutachterbüro mit der Berichterstellung der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 zu beauftragen. Da für die Untersuchung der oben genannten Fragestellungen sowohl vorhandenes Datenmaterial ausgewertet werden kann als auch zusätzliche quantitative und qualitative Datensätze erhoben werden müssen, ist der Zeitplan der Erstellung der Wohnraumbedarfsanalyse von der Datenverfügbarkeit und der vorgesehenen Untersuchungsmethodik abhängig. Für die Berichterstellung ist von einer Bearbeitungszeit von rund 9 bis 12 Monaten auszugehen. Die Ausschreibung soll in der ersten Jahreshälfte 2018 vorbereitet werden und die Vergabe in der zweiten Jahreshälfte 2018 erfolgen, sodass mit dem Vorliegen des Berichts gegen Mitte 2019 gerechnet werden kann.

Vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik wird aktuell eine Bevölkerungsprognose mit stadtteilbezogener Auswertung und einem Zeithorizont bis 2035 erstellt, die gegen Mitte 2018 vorliegt. Diese wird eine der wesentlichen Datengrundlagen für die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 sein.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind von der Vorlage nicht betroffen. Dementsprechend war eine Beteiligung nicht erforderlich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
WO 4/ DW 1	+	Verdrängungsprozesse verhindern / Familienfreundlichkeit fördern
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

Begründung:

Die Wohnraumbedarfsanalyse ermittelt aktuelle und zukünftige Wohnraumbedarfe unter Berücksichtigung städtischer Entwicklungen. Sie bildet eine wichtige Grundlage für die Prognose zukünftiger Bedarfe, die relevant für die Bauflächenbedarfsermittlung und eine qualifizierte Innenentwicklung sind.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der CDU-Fraktion vom 20.02.2018 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2018)